

# PATIOS BAJO NUEVA LUZ

SANTA ISABEL 21-23









UNA REHABILITACIÓN QUE HABÍA QUEDADO INTERRUMPIDA DURANTE OCHO AÑOS SE CULMINA CON LA RECONSTRUCCIÓN DE LAS ENVOLVENTES (CUBIERTA DE TEJA, FACHADAS AL EXTERIOR Y A LOS PATIOS), EL REMOZADO DE ESCALERA Y PASO DE CARRUAJES Y CON LA PUESTA A PUNTO DE LAS INSTALACIONES.

👉 Carlos Page  
📷 Samuel Martínez

**Olvidado durante la crisis**, este edificio de la calle Santa Isabel, protegido con dos números de parcela, 21 y 23, completa su adecuación para alojar una veintena de viviendas. Las actuaciones más importantes consisten en adecuar y dar estanqueidad a la piel y recuperar interiores e instalaciones. Su situación en el centro de la capital, lo angosto de la propia calle y de las adyacentes, dificulta el acceso a la obra, el suministro y acopio de materiales y la retirada de los elementos sobrantes de la demolición. Lo señala Guillermo

Tejedor Medrano, arquitecto técnico y director de la Ejecución de la Obra, que subraya la imposibilidad de implantar una grúa, debiéndose realizar la retirada y nueva ejecución de la cubierta solo por medios manuales.

“Estos trabajos comprendieron tareas como la restitución de la cubrición de teja cerámica curva y todo su soporte, incluidos caballetes, limas, canalones, remates laterales y encuentros con paramentos, así como todos los elementos salientes”, subraya.

La fachada principal se recupera con la limpieza y saneado del acabado existente, un monocapa a la madrileña, a partir de la planta primera. “Se aplicó un revoco de mortero mineral a la cal, compuesto por cal aérea, conglomerantes hidráulicos, áridos de granulometría compensada, pigmentos minerales, aditivos orgánicos e inorgánicos, dando posteriormente una terminación con varias manos de pintura al silicato transpirable”, precisa Guillermo Tejedor, que continúa: “Además, se reconstruyeron las cornisas exteriores con escayolas fabricadas con álamo 70 y reforzadas en su interior mediante fibra de vidrio”.

Son restaurados los elementos decorativos, realizados en prefabricado, de jambas y dinteles de las plantas primera a cuarta; los ornamentos situados sobre los dinteles de la planta segunda y bajo la cornisa; los frentes de los suelos de los





1

SECCIÓN TRANSVERSAL DEL EDIFICIO, CON LOS PATIOS Y EL APARCAMIENTO



1. Vista del patio interior principal, con la carpintería de madera original restaurada y un empanelado del mismo material y acabado.
2. Portones restaurados de entrada para vehículos y para personas.
3. Vista del patio interior, con la lámina de agua central y el ajardinamiento.
4. Ámbito del paso de carruajes, antes del empanelado.
5. Colocación del pavimento de granito en la zona de paso.
6. Detalle con el estado inicial de las escaleras.
7. Vista de la cornisa y cubierta en uno de los patios.

balcones y los zócalos de granito en planta baja. Las fachadas interiores de los cinco patios del edificio también se remozan, mediante la ejecución de un revoco tradicional y con zócalos de granito.

### INTERVENCIÓN EN CARPINTERÍA

Ante la falta de estanqueidad de la carpintería exterior de madera, derivada de la propia configuración y del estado de las ventanas, hay que intervenir. “Primero se lijaron hojas y contraventanas, luego se aplicaron imprimaciones de naturaleza alquídica y lacados de esmalte-laca de poliuretano que aumentan su resistencia; también se sustituyeron los junquillos de remate exterior existentes por otros de madera de iroko que gracias a su dureza y estabilidad no se deterioran por los agentes externos”, detalla el director de la Ejecución. La actuación se completa con la colocación de vierteaguas para



2



3



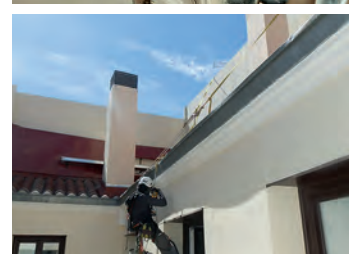
4



5



6



7





### ESCALERAS RECUPERADAS

#### ATENCIÓN A ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS

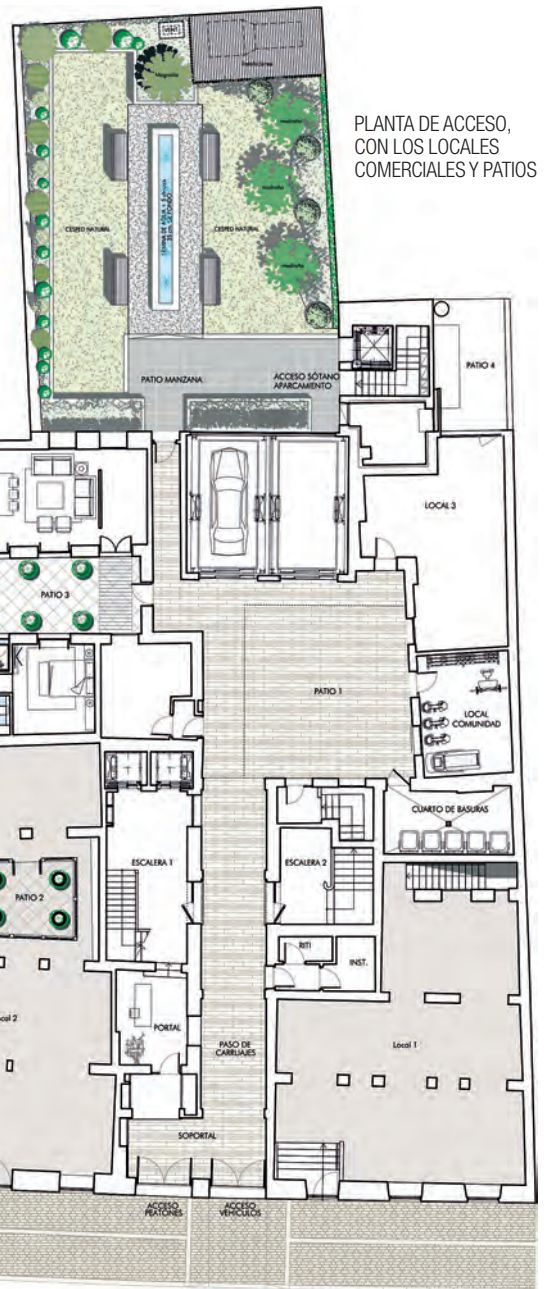
El proyecto de Touza Arquitectos ha atendido a la recuperación de sus elementos característicos: la fachada y las escaleras originales. También ha prestado un interés especial al paso de carruajes, muy deteriorado, y a los luminosos patios, convirtiendo el posterior en un espacio de encuentro.





2

1. Escalera secundaria después de ser restaurada.
2. Fachada principal a la calle Santa Isabel.
3. Pasillo en zona común, abierto al primer patio, tras la reforma.
4. Patio interior, con la característica carpintería de madera.



3

ventanas exteriores en madera de pino silvestre y con el cambio de herrajes.

También se rehabilitan los portones de madera maciza de entrada al edificio, tanto de acceso peatonal como de vehículos. El proceso incluye el desmontado de sus hojas y su recuperación con trabajos de lijado y lacado, la instalación de ventilación de lamas de madera y la sustitución de piezas irrecuperables por otras de idénticas características.

#### ACABADOS

Una atención especial recibe la zona del paso de carruajes. Tejedor Medrano lo describe: “Se sustituyeron los zócalos inferior y superior y se reconstruyeron los

falsos techos artesonados originales con tableros en MDF hidrófugo acabado en wengué con junta en pico de gorrión; las molduras se realizaron con madera de pino silvestre y tulipier y los rosetones decorativos en los cuarterones se repusieron con piezas traídas de Italia”. El pavimento utiliza el granito gris abujardado, que mantiene la estética inicial del edificio y se prolonga en los patios.

En la escalera protegida de acceso a las viviendas se repone su barandilla con la recuperación de balaustres y barandales de hierro, instalando un pasamanos de madera. “Los peldaños se forran de piedra caliza igual a la existente en pasillos y distribuidores; estaban bien conserva-



4





## HISTORIA AZAROSA

### Doble numeración

#### AUTORÍA INCIERTA

Antes de 1769 existían dos edificios colindantes. Hacia 1850 se unifican ambas fachadas con un estilo neoclásico afrancesado, al gusto de su propietario, el barón de Lajoyosa. Se destinaba a casa de vecinos en renta. Luego, una gran parte estuvo ocupada por el Colegio San Estanislao de Koska para pasar después muchos años abandonado. Aunque parece documentada la actuación del arquitecto Atilano Sanz Pérez en el siglo XIX, no se descarta que Martín López Aguado interviniera en su alzado, dado el gran parecido que guarda con el colindante Palacio de Fernán Núñez (de 1847).

dos procediéndose tan solo a su pulido y, en algún caso, a su reposición”, explica el arquitecto técnico. El zanquín exterior se acaba en MDF hidrófugo y madera de pino silvestre.

También se actúa sobre la escalera secundaria de trazado oblongo que termina en planta primera. “La barandilla de forja original fue conservada, adaptando las zancas de transición de madera y colocando nuevos peldaños enterizos de pino melis en huellas, tabicas y mesetas. Para el pasamanos y el revestimiento de la cara



1. Patio interior tras la rehabilitación.
2. Vista de la escalera principal hacia el portal, después de la reforma.
3. Último nivel del sótano para el aparcamiento semirrobotizado.
4. Recuperación de la fachada principal.
5. Interior de vivienda durante la obra.



2

#### FICHA TÉCNICA

##### Proyecto / Projectista:

Julio Touza Sacristán. Touza Arquitectos.

##### Dirección de obra:

Julio Touza Sacristán. Touza Arquitectos.

##### Project Manager:

Samuel Martínez Martínez.  
Hill International.

##### Director de la Ejecución de la Obra:

Guillermo Tejedor Medrano. Arquitecto técnico.  
(TST Técnicos en Edificación).

##### Coordinación de Seguridad y Salud

##### En fase de proyecto:

Julio Touza Sacristán.

##### En fase de ejecución:

Carlos Gallo Camuñas, arquitecto técnico.

##### Empresa constructora:

Grupo Bertolín S.A.U.

##### Presupuesto de ejecución material:

1.829.227,07 €.

##### Fecha de inicio y finalización:

15 de abril de 2016 - 28 de junio de 2017.

##### Otras empresas colaboradoras:

CEYGE.

Estructura: Carlos Márquez Martín.

Strunor Construcciones Metalicas S.L.

Revestimientos de Fachadas: Proliser S.L.

Rehabilitación de madera: Guillen

Industrias de la Madera S.A.

Climatización, ventilación, gas

y calefacción: Corporación Edifintel S.A.

Electricidad, iluminación

y telecomunicaciones: Iluminación

Herrera Lobato S.L.

Parking Robotizado: Soluciones

de movilidad y sostenibilidad S.L.

##### Ubicación:

Calle Santa Isabel 21-23. 28012 Madrid.

exterior, el zanquín y remate de cara interior se eligió un DMF hidrófugo”. Además, se restaura el techo artesonado.

El empanelado de los paramentos interiores en vestíbulos de ascensores y en los registros de instalaciones utiliza tableros en DMF hidrófugo acabado en wengué.

Hay cambios de distribución en el interior de las viviendas, mediante tabiquería seca de yeso laminado. Los cuartos de baño se reubican, terminándose con baldosas de gres porcelánico de gran formato tanto en solado como alicatado, y la cocina se incorpora al salón. El proyecto mantiene los pavimentos de madera existentes en dormitorios, salones y zonas de acceso.

En el patio interior del edificio se plantea un jardín, con la ejecución de jardineras perimetrales de granito, bancos de madera, una lámina de agua en el centro y la plantación de arbolado de poca raíz, como ci-

preses, magnolios y olivos, con enredaderas laterales que avanzan por los cerramientos medianeros. Para configurar este espacio hubo que demoler previamente algunas edificaciones residuales.

#### IMPERMEABILIZACIÓN

Bajo dicho patio, en las plantas bajo rasante del aparcamiento hubo que impermeabilizar las pantallas de micropilotes. Guillermo Tejedor lo describe: “Se inyectaron resinas de isocianato sin disolventes para la obturación de vías de agua, aplicando posteriormente un mortero monocomponente impermeable, sulforresistente apto para el agua potable, elaborado por medio de una mezcla de cementos especiales y áridos seleccionados con resinas impermeabilizantes”. Finalmente, se crea un sistema de drenaje y de recogida de aguas,

conduciéndolas mediante bombeo a la red de saneamiento del edificio. Además hubo que adecuar el sistema semirrobotizado de almacenamiento de vehículos para residentes allí dispuesto.

Todas las instalaciones, heredadas en gran parte de la restauración anterior, se revisan mediante un exhaustivo protocolo de pruebas. Un caso especial lo constituyen las máquinas condensadoras de aire acondicionado preexistentes en la cubierta, que se reubican. “Para ello se habilitaron dos zonas en la planta cuarta del edificio donde pasan más desapercibidas, disponiéndose un apantallamiento acústico con que atenuar su ruido”, termina el arquitecto técnico.

Se implanta un centro de transformación en el edificio, eliminando espacio a uno de los locales de planta baja, para integrarlo en el conjunto de la fachada. ♡